

I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

RESOLUCIÓN N° 199

REF: ROL 3210-1

**RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° PON-4304 DE FECHA 6/4/2023**

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4304** de fecha **6/4/2023** patrocinado por el arquitecto **JOSE LUIS IBÁÑEZ**, para el predio ubicado en **SAN LUIS N° 89**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3210-1**, propiedad de **INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **05-05-2023**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **22-06-2023**

3. El artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4. Que habiéndose cumplido y sobrepasado el plazo máximo de 60 días previsto en el artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en particular, las señaladas en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del Acta de fecha **05.05.2023**

5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

COMENTARIOS

OBSERVACIÓN 1: En solicitud debe:

1.- Completar punto 6, crecimiento urbano, debe decir SI, explicitar: densificación.

RESPUESTA INTERESADO: *Se corrige solicitud se actualiza SI, por aumento de carga de ocupación*

COMENTARIO DOM: En Punto 6. Indica "Por carga de Ocupación", debe decir: Densificación.

2.- Corregir punto 6, la carga de ocupación según tabla art. 4.2.4 O.G.U.C, es 16 personas (483,35m²/30m² por persona). Con este valor recalcular la densidad de ocupación.

RESPUESTA INTERESADO: *Se actualiza calculo de superficies para carga de ocupación según Art. 4.2.2 O.G.U.C. Lamina 6/8.-*

COMENTARIO DOM: En Punto 6 de solicitud y lamina 6/8 se indica Carga de Ocupación 14 Personas. Carga que es incorrecta toda vez que la carga de ocupación de una vivienda unifamiliar es completa aplicable a cada unidad funcional independiente; vale decir Casa A = 13 Personas y casa B = 5 personas Total 18 Personas. / Cabe señalar que, aunque la carga de ocupación se tome por la totalidad de las 2 viviendas 483.5 m² / 30 es igual a 16 personas.

OBSERVACIÓN 2: Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, esta emitido para 1 vivienda y la presente solicitud trata de 2 viviendas, corregir.

RESPUESTA INTERESADO: *En factibilidad se indica "la propiedad cuenta con mas de un Servicio, enrolados con los números 229060-K y 229060-2" este implica que hay 2 medidores de agua potable uno por cada vivienda, y Esval los registra en un terreno por ende una factibilidad.*

COMENTARIO DOM: Certificado de Factibilidad N°137887, señala "Vivienda Proyectada" se refiere en singular a 1 vivienda proyectada. Cabe señalar que la presente solicitud corresponde a un Permiso de Obra Nueva, que proyecta 2 unidades unifamiliares independientes, las cuales no cuentan con sus respectivos Permisos ni Recepciones, por tanto la factibilidad deberá contemplar 2 Viviendas para Obra Nueva proyectadas, las cuales deberán contar con proyecto sanitario, y Certificado de Dotación de agua potable para una eventual Recepción, lo anterior sin perjuicio de la existencia de dos medidores y/o condición de Cliente existente.

OBSERVACIÓN 3: En plano de emplazamiento debe:

3.- Mejorar la gráfica de la vivienda B, para el correcto entendimiento de los paramentos verticales del volumen edificado.

RESPUESTA INTERESADO: *Se refuerza grafica (textura) en cubierta de casa B para tener clara el área donde está ubicada.*

COMENTARIO DOM: En Planta de emplazamiento no se logra distinguir bien entre muros y techumbre (Tramo Aleros) situación que genera dificultad en lectura de planimetría para verificar parámetros urbanísticos (distanciamientos, adosamientos, antejardín). Cabe señalar que hacia el deslinde Poniente no se indican los 4 predios vecinos, por tanto, se ve alterado el porcentaje de adosamiento proyectado en Casa B.

4.- Proyectar rasantes en deslindes, posicionar en los puntos más desfavorables respecto del perfil de terreno natural y los volúmenes proyectados.

RESPUESTA INTERESADO: *En lamina 1/8 y 2/8 se indica en Planta la ubicación de las rasantes con respecto a la casa A (Rasante 1; 2; 3; 4 y 5)*

En lamina 7/8 y 8/8 se grafican las rasantes de casa B (rasante 6; 7 y 8)

COMENTARIO DOM: En Planta de emplazamiento no se grafican ni identifican rasantes en puntos más desfavorables en coherencia con Cortes y Elevaciones. (cabe señalar que rasantes señaladas en planta de arquitectura, no se encuentran en

su totalidad trazadas en puntos más desfavorables (N.S.N.) respecto de los volúmenes o cuerpos proyectados, por tanto, no acredita dar cumplimiento al Art. 2.6.2 y 2.6.3 OGUC.

5.- Casa B, supera la línea de edificación, vulnerando el antejardín de ancho de 3m. exigido por P.R.C.

RESPUESTA INTERESADO: Hay doble línea a altura línea de cierre, error de grafica que trae confusión (se elimina una) en Lámina 1/8. Cabe señalar que se considera 3 mt entre línea de edificación a la línea de cierre.

COMENTARIO DOM: Terraza proyectada en Casa B, es una construcción encuentra ejecutada por sobre 1.5 mts. del N.S.N. generando relleno y/o una estructura, situación que no resulta posible de aprobar (*)

OBSERVACIÓN 4: En plano de emplazamiento debe:

2.- Para la correcta revisión y entendimiento del proyecto, debe eliminar de la presentación en plantas, cortes y elevaciones, toda referencia a adosamientos del vecino, ya que no se trata de una materia a aprobar en un P.O.N. y tampoco se trata de una edificación pareada.

RESPUESTA INTERESADO: Se elimina de elevaciones las proyecciones de adosamientos vecinos (casa B)

COMENTARIO DOM: No elimina de Planta de Emplazamiento, (Casa B)

3.- Debe confeccionar elevación de adosamiento proyectado para vivienda B hacia deslinde Oriente.

RESPUESTA INTERESADO: Se considera Corte H-H

COMENTARIO DOM: Adosamiento debe contemplar totalidad del(os) volumen(es) adosados, incluyendo aleros.

OBSERVACIÓN 5:

1.- Terraza proyectada en antejardín de casa B, hacia deslinde Poniente no cumple con distanciamientos y rasantes establecidos por art. 2.6.3 y DDU 50/2007. Corregir

RESPUESTA INTERESADO: Sin Respuesta

COMENTARIO DOM: Terraza proyectada sobre antejardín se encuentra abalconada hacia el deslinde Poniente, por tanto, no cumple con distanciamiento establecido en Art. 2.6.3 OGUC. y DDU 50/2007. (*)

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4304** de fecha **6-4-2023** patrocinado por el arquitecto **JOSE LUIS IBAÑEZ**, para el predio ubicado en **SAN LUIS N° 89**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3210-1**, propiedad de **INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.** .

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-4304** de fecha **6/4/2023**

CONCÓN, 20 de julio de 2023



ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
Arquitecto
Director de Obras Municipales (s)
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

ARR/LEG/leg

- Sr(a). JOSE LUIS IBAÑEZ
- Sr(a). INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.
- Expediente Técnico N° PON-4304
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.